

山陽小野田市LABVプロジェクト 募集要項等に対する質問回答

No	質問事項	回答
1	募集要項P4 入居予定団体の賃料について 山陽小野田市、小野田商工会議所、山口銀行小野田支店の家賃平均単価として9,353円/坪と示されておりますが、3団体とも一律の賃料という理解でよろしいでしょうか。また、3団体とも事業期間（30年間）入居され、その家賃は支払保証されるとの理解でよろしいでしょうか。	山陽小野田市、小野田商工会議所、山口銀行とはLABV共同事業体が個別の賃貸借契約を締結します。よって、賃料は一律ではございません。家賃の平均坪単価は優先交渉権者決定基準（3.4.提案価格に係る評価）に記載する提案価格の上限を示すものです。また、山陽小野田市、小野田商工会議所、山口銀行については、30年の事業期間中は入居する予定ですが、賃貸借契約の詳細は今後の各者との交渉により決定します。
2	募集要項P4 入居予定団体の賃料について 賃料とは別に、光熱水費や共益費、敷金は別途負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	入居予定団体のうち、山陽小野田市、小野田商工会議所、山口銀行については共益費（共用部分に関わる管理・清掃に関する費用）込みの家賃の平均坪単価となります。山口東京理科大学学生寮については、入居者が年間管理費を別途負担します。その他の入居予定団体は水道光熱費を別途負担しますが、敷金の負担はありません。
3	募集要項P4 入居予定団体の賃料について 東京理科大学の90%家賃負担については、事業期間（30年間）保証頂けるとの理解でよろしいでしょうか？	お見込みのとおりです。
4	募集要項P4 入居予定団体の賃料について 山陽小野田市、小野田商工会議所、山口銀行小野田支店、東京理科大学は事業期間（30年間）、確実に施設に入居されるという理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
5	リーディング施設②山口銀行小野田支店跡地は、解体後更地にて事業者側へ引渡されるのでしょうか。条件をご教示ください。	リーディング施設②山口銀行小野田支店は山口銀行の所有であることから、改修して使用するか、解体して新たに施設を建設するかも含めて、事業パートナーからの提案をもとにLABV共同事業体と山口銀行とで条件等の個別協議を実施することとなります。
6	リーディング施設②については、跡地の利活用について提案を求めるもの実際の整備目途が立った時点で、整備すればよいものとの理解でよろしいでしょうか。この場合、整備施設の内容や整備期限には特段の制約はないものとの理解でよろしいでしょうか。また、万が一整備できなかった場合の違約金などのペナルティ条項は特に設けられないとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
7	連鎖的事業については、あくまでも現時点における想定シナリオを提案するものであって、提案内容について将来にわたって何ら制約を受けるものでないとの理解でよろしいでしょうか。また、万が一、整備できなかった場合の違約金などのペナルティ条項は特に設けられないとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。

山陽小野田市LABVプロジェクト 募集要項等に対する質問回答

No	質問事項	回答
8	要求水準書P1 LABV共同事業体に対して商工会議所や山口銀行も出資することとなっていますが、出資可能な金額や出資比率に制約はございますでしょうか。	小野田商工会議所、山口銀行にて検討中であり、最終的な資金出資額はLABV共同事業体の設立時までには決定します。また、出資金額や出資比率に対する制約はありません。
9	要求水準書P5～ 各入居施設について、本事業にて整備する部分と入居されるテナント様が独自に整備する範囲（仕上げ、電気・空調・衛生設備関係等）について、ご教示ください。	募集要項等に関する質問回答と併せて「工事区分表（案）」を公表します。
10	要求水準書P5 リーディング施設①に関する各施設の諸室・機能について、より詳細な仕様をお示しください。	本事業は各施設の業務内容やコンセプトに基づく性能発注であることから、より詳細な仕様項目はありません。
11	要求水準書P18 内訳明細書を公共工事内訳書標準書式で作成することとなっていますが、本事業の性質から公共単価での内訳書の作成を求めているものではないと理解してよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。要求水準書（第3章 5. (1) 基本事項 内訳明細書 内容欄）を以下のように修正します。 （修正前）「公共工事内訳書標準書式」（建築工事・設備工事編）による。 （修正後）内訳金額がわかる明細を記載する。（任意様式）
12	優先交渉権者決定基準P1 出資要件50%（112百万円）を超える・・・について、112百万円はリーディング施設①②を併せた出資要件との理解でよろしいでしょうか。	リーディング施設①は市所有、リーディング施設②は山口銀行所有であり、112百万円はリーディング施設①の市出資額に対する出資要件です。
13	事業契約書（案）をご提示ください。	LABV共同事業体と各事業者との契約であり、個別の協議等により決定します。
14	貴市を含むプロジェクト関係者と事業者パートナーのリスク分担表（案）をご提示ください。	事業実施に係るリスク・責任等の分担の考え方については、実施方針（第4章 事業実施に係るリスク・責任等の分担）のとおりです。なお、リスク分担の詳細については、LABV共同事業体と各事業者との個別の協議等により決定します。

山陽小野田市 L A B V プロジェクト 募集要項等に対する質問回答

No	質問事項	回答
15	貴市を含むプロジェクト関係者と事業者パートナーの基本協定書（案）をご提示ください。	募集要項等に関する質問回答と併せて公表します。
16	貴市を含むプロジェクト関係者と事業者パートナーの出資者間協定書（案）をご提示ください。	L A B V 共同事業体と各構成企業との契約であり、個別の協議等により決定します。
17	合同会社の定款（案）をご提示ください。	募集要項等に関する質問回答と併せて公表します。
18	本事業に関して貴市が実施された、商工センターの近隣住民対策についてご教示ください。	近隣住民への個別対応は実施していませんが、L A B V プロジェクトの理解促進等を目的とした住民説明会やワークショップは過去に2度開催しています。
19	令和2年3月に公表された「官民連携事業導入可能性調査報告書」において、来年度以降の事業化検討の段階において改めてVFMの算定を行う。」との報告があります。本事業公募の前提となるVFMの算定結果をご教示ください。	L A B V プロジェクトは民設民営であり、従来型手法と比較してコスト縮減が期待できる一方で、P S C の算出が困難なため、V F M の算定結果はお示しできません。
20	令和2年3月に公表された「官民連携事業導入可能性調査報告書」において、「今回の検討においては単純に定期借地方式による事業化も検討可能と考えられることから、それとの比較検討を行っていくべきである。」との報告があります。本事業公募の前提となる比較検討の結果をご教示ください。	令和2年3月に公表された「市有地利活用及びエリアマネジメント等に係る官民連携事業可能性調査報告書 83頁」に比較検討結果をお示ししています。 (参考URL : https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/kanminrenkei/content/001349067.pdf)
21	既存施設 (a, b, c, d, e) の解体撤去費用については、市が負担するとのことですが、その費用について、いつお示しをいただけるものと考えればよいでしょうか。あるいは事業者の提案によるとの位置づけでしょうか。	解体撤去費用は事業者の提案によります。要求水準にお示ししているとおり、調査から解体撤去までを含めてL A B V 共同事業体へ委託することとしていますが、費用については提案を受けたのち、市との協議のうえ決定します。

山陽小野田市LABVプロジェクト 募集要項等に対する質問回答

No	質問事項	回答
22	既存施設（a, b, c, d, e）の解体撤去費用については、市が負担するとのことですが、その業務委託あるいは請負契約は市と事業パートナーの間で締結される事業契約に含まれると考えればよいでしょうか。あるいは別途、市と「建設に当たる企業」の間で工事請負契約を交わすものと考えればよいでしょうか。	市と事業パートナーとの間で締結される事業契約に含まれます。
23	市民活動センターの会議室貸室業務は運営業務に含まれないとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
24	リーディング施設②について、土地は山口銀行様が保有し続けるとの理解でよろしいでしょうか。その場合、借地料等の考え方についてお示しくいただけますでしょうか。	リーディング施設②については、提案をもとにLABV共同事業体と山口銀行とで条件等の個別協議を実施することとなります。
25	リーディング施設②について既存の建物を活用することは可能でしょうか。可能である場合、所有権、税負担、修繕負担などの考え方についてお示しくいただけますでしょうか。	リーディング施設②については、既存の建物の活用は可能です。提案をもとにLABV共同事業体と山口銀行とで条件等の個別協議を実施することとなります。
26	施設の整備に関する要求水準について、内装、備品設置、サイン等、賃貸部分の責任区分についてお示しくいただけますでしょうか。	募集要項等に関する質問回答と併せて「工事区分表（案）」を公表します。
27	維持管理における要求水準について、清掃、警備、廃棄物処理は各賃貸部分（市への賃貸部分も含めて）は、賃借人の費用負担において行うものと考えてよろしいでしょうか。	管理対象については、要求水準書（第4章 2. 要求水準）にお示ししているとおりです。例示されている業務のうち、清掃業務については、学生寮の居室は含みません。
28	施設の運営に関する要求水準について、運営業務に携わる要員の常駐を求めるものではないとの理解でよろしいでしょうか。	「付加価値業務の運営」を含む施設の運営について、常駐・非常駐の検討は提案者にてお願いします。

山陽小野田市LABVプロジェクト 募集要項等に対する質問回答

No	質問事項	回答
29	リーディング施設①に入居する各機能について開館、営業時間等をお示しください。	リーディング施設①に入居する各機能の2021年7月30日現在の営業時間は以下のとおりです。 【市役所出張所】 時間：8:30～17:15 休業日：土、日、祝、12月29日～1月3日 【中央福祉センター】 時間：8:30～17:15 休業日：土、日、祝、12月29日～1月3日 【市民活動センター（会議室含む）】 時間：8:30～22:00 休業日：年中無休 【小野田商工会議所】 時間：8:30～17:10 休業日：土、日、祝 【山口銀行小野田支店】 時間：9:00～15:00 休業日：土、日、祝、12月31日～1月3日
30	小野田商工会議所様、山口銀行様による出資はLABV共同事業体の設立時まで決定すること（前回質問回答にて）ですが、資金計画は最終的に提案価格にも影響しますし、優先交渉権者決定基準においても資金計画、収支計画等についての提案が評価されることが明示されています。企画提案書の提出には、それぞれの出資額を明示いただく必要があると思料しますのでお願いいたします。	計画作成の上では小野田商工会議所及び山口銀行の出資を除いたもので作成してください。
31	市において、本事業への参入を希望する地元企業等とのマッチングを企画する予定はありますでしょうか。	市が主体としてマッチングを企画することは予定していません。
32	付加価値のある事業に関する要求水準としてお示しの内容は、公共性が非常に高い一方で収益があがりにくい内容が多く含まれており、実現性にかなりの困難があります。何らかの運営対価を市から支出するご予定、あるいは補助金などの措置についてのお考えをお示しいただけますでしょうか。	付加価値のある事業に関し、市からの運営対価の支出、補助金措置は予定していません。なお、リーディング施設①の施設整備に係る費用の一部に、国土交通省の都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）の活用を検討しています。また、公共施設部分については、指定管理者による運営も検討しています。
33	リーディング施設②については連鎖的事業の事業用地と位置づけられていますが、付加価値のある事業に関する候補地にも指定されています。要求水準書P11に記載されているリーディング施設②に求める機能と、付加価値のある事業に関する要求水準が同じ内容になっていますが、リーディング施設②を使用しない場合、リーディング施設①にて付加価値のある事業の要求水準に記載された業務の実施が必要、との理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。

山陽小野田市LABVプロジェクト 募集要項等に対する質問回答

No	質問事項	回答
34	リーディング施設①の維持管理区分について、各入居期間の所要室で構成される専用部分及び通路、共用会議室、設備関連諸室、福利厚生諸室、駐車場等により構成される共用部分からなる施設、及び付帯施設が管理対象という理解でよろしいでしょうか。その場合、例えば、商工会議所や市民活動センター等、各テナントの区画についての日常清掃は各入居者が行うとの理解でよろしいでしょうか。学生寮の清掃も通常学生が行うものと思慮します。	管理対象については、要求水準書（第4章 2. 要求水準）にお示ししているとおりです。例示されている清掃業務については、要求水準書（第2章 5. 施設機能の概要）に示す施設が管理対象となりますが、学生寮の居室は含みません。
35	貴市等が入居される家賃平均坪単価をお示して頂いていますが、これとは別に山口東京理科大学学生寮と同様に、年間管理費は貴市と協議のうえ設定するとの理解でよろしいでしょうか。	年間管理費（共益費：共用部分に関わる管理・清掃に関する費用）を含んだ家賃の平均坪単価としています。
36	山口東京理科大学学生寮の入居率が90%未満となった場合は、大学側で差額を負担頂けるとの事ですが、月単位で大学側の負担額を計上する運用想定でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
37	山口東京理科大学学生寮の運営に関する記載が要求水準書等公表資料にはありませんが、入居者選定や募集行為、運営については本事業の範囲外との理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
38	リーディング施設②の土地について、山口銀行様が現物出資する可能性はありますでしょうか。	リーディング施設②については、提案をもとにLABV共同事業者と山口銀行とで条件等の個別協議を実施することとなります。
39	現山口銀行小野田支店及び中央福祉センターは、解体以外の選択肢も考えられる状況と理解していますが、耐震性能は問題ないでしょうか。耐震診断や耐震改修の実施履歴があれば資料をお示し頂けますでしょうか。	現山口銀行小野田支店は旧耐震基準で建築した建物です。耐震診断や耐震改修の実施はございません。中央福祉センターについては、平成29年度に耐震診断を実施し、強度不足が確認されています。なお、これに伴う耐震改修工事はありません。現中央福祉センターは耐震診断の報告書により、「地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある。」と判定されています。
40	学生寮の退去時の清掃や修繕は、業務に含まれますでしょうか。その場合、敷金を設定し、清掃や修繕の費用に充てることは差し支えないでしょうか。	退去時の清掃・修繕等は業務に含まれますが、敷金の設定は認められません。

山陽小野田市LABVプロジェクト 募集要項等に対する質問回答

No	質問事項	回答
41	山口東京理科大学学生寮について、男子寮と女子寮は、壁の設置や階層を分ける等とありますが、男女比はお示しいただけますでしょうか。	現在の山口東京理科大学に在籍する学生の男女比は、男性：女性が2：1の比率です。なお、学生寮に入居する男女比率は、提案によるものとします。
42	山口東京理科大学学生寮について、ベッド、机、棚をはじめとする家具・家電が備え付けるなどがありますが、備え付ける家具・家電は事業者の提案とし、その家電・家具のレンタル料金についても事業者の提案との理解でよろしいでしょうか。	備え付けの家具・家電は提案によるものとしますが、レンタル料金を設定する予定はなく、家電・家具付きで月額家賃40,000円/室となります。
43	リーディング施設①の中央福祉センターについて、作業室に配置する印刷機、裁断機、紙折り機、パソコン、大型プリンターは事業者が準備するという理解でよろしいでしょうか。またそれぞれ必要とされる性能をお示しください。	事業者が準備する必要はございません。
44	山口東京理科大学学生寮の入居者は、山口東京理科大学と賃貸借契約を締結するとの理解でよろしいでしょうか。	学生寮の入居者は、LABV共同事業体と賃貸借契約を締結することとなります。
45	提案価格の評価について、坪単価（円/坪）＋月額家賃（円/室）を提案価格として計算するという理解でよろしいでしょうか。 Ex. 坪単価9,353円/坪、月額家賃40,000円/室の場合提案価格49,353円	提案価格は山陽小野田市、小野田商工会議所、山口銀行小野田支店の家賃の平均坪単価であり、山口東京理科大学学生寮は月額家賃40,000円/室とその他条件は必ず満たしていただくものとなります。
46	前例の少ない事業スキームであり、よい良い提案を実現するため、追加の質問の機会や、対話の機会を設定頂きますようお願いいたします。	前向きに検討します。
47	実施方針及び要求水準書（案）に対する質問回答 No. 8 の回答で交渉により決定とされておりますが、30年間入居予定であるのに対して交渉が必要であるかお示し下さい。また、山口東京理科大学学生寮についても、30年間の賃貸借契約を締結いただける認識でよろしいでしょうか。	山陽小野田市、小野田商工会議所、山口銀行、山口東京理科大学学生寮については、30年の事業期間中は入居する予定ですが、賃貸借契約の詳細は今後の各者との交渉により決定します。

山陽小野田市LABVプロジェクト 募集要項等に対する質問回答

No	質問事項	回答
48	評価基準の出資比率に関わると考えられる為、小野田商工会議所様、山口銀行様の出資額は開示いただけないでしょうか。LABV共同事業体の運営についてどの程度関与されるか、更に解散時の分配にも影響があると考えます。	出資額は山口銀行及び小野田商工会議所にて検討中であり、最終的な資金出資額はLABV共同事業体の設立時まで決定します。出資比率は小野田商工会議所及び山口銀行の出資を除いたもので作成してください。
49	資金調達は山口銀行様以外の金融機関も可という認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
50	山口東京理科大学学生寮について、男子寮と女子寮の分離が求められていますが、想定されている男女比をお示し下さい。	No.44で回答しているとおりです。
51	施設の運営については、施設毎の運営を基本と考え、全体としては非常駐管理では問題ありませんでしょうか。	「付加価値業務の運営」を含む施設の運営について、常駐・非常駐の検討は提案者にてお願いします。
52	山陽小野田市様、小野田商工会議所様、山口銀行様の家賃平均坪単価は 9,353 円/坪（税別）とありますが、共益費は含まれるのでしょうか。	入居予定団体のうち、山陽小野田市、小野田商工会議所、山口銀行については共益費（共用部分に関わる管理・清掃に関する費用）込みの家賃の平均坪単価となります。
53	企画提案審査資料の様式集（様式 A-4・A-4）提案価格計算書で家賃の計算がありますが、その中で「施設規模（合計）」の㎡数は、施設の共用部を含めた延床面積ではなく、専有する貸付面積のみに坪単価を乗じた計算方法を記入する考え方でよろしいでしょうか。	「施設規模（合計）」の㎡数は、共有部分を含めた延床面積を指します。
54	山口東京理科大学学生寮の入居条件に別途、年間管理費 40,000 円/年・室とありますが、消費税は含まれるのでしょうか。また、入居率が 90%未満となった場合は、90%までの未達部分についての家賃を山口東京理科大学様が負担するとされておりますが、年間管理費も含めて負担されるという認識でよろしいでしょうか。	月額家賃、年間管理費は消費税及び地方消費税相当額を含めた金額を指します。なお、入居率90%までの未達部分についての家賃負担には年間管理費は含まれません。

山陽小野田市LABVプロジェクト 募集要項等に対する質問回答

No	質問事項	回答
55	既存施設の解体撤去は市が負担するとされておりますが、リーディング施設②の山口銀行小野田支店様の解体撤去費用も貴市が負担される認識でよろしいでしょうか。	リーディング施設②の山口銀行小野田支店は山口銀行の所有であることから、解体撤去費用を市は負担しません。提案をもとにLABV共同事業体と山口銀行とで条件等の個別協議を実施することとなります。
56	実施方針及び要求水準書(案)に対する質問回答 No. 19の回答の中で自主事業施設整備に係る費用の一部について、交付金の活用等を検討するとありますが、具体的にどのような種類の交付金でどの位の金額交付が受けられるのでしょうか。	国土交通省の都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)の活用を検討しています。
57	LABV共同事業体において、構成企業については1社のみとし、協力企業を複数社とする構成によって共同企業体を組成できるものと考えても宜しいでしょうか。	構成企業、協力企業ともに1社のみ又は複数社であっても差し支えありません。
58	事業パートナー募集要項 P7 3. (1)②及び実施方針及び要求水準書(案)に対する質問回答において、類似施設である公共施設、集合住宅、銀行店舗、商業テナント等はすべて5年以内の実績が必要でしょうか。	すべての類似施設の実績が必要ではありません。
59	事業パートナー募集要項 P6 1. (1)について、企画マネジメント、設計、建設、工事監理、維持管理・運営の各業務を担う者のうち、必ず構成企業として参加しなければならない者はありますでしょうか。また、リーディング施設①には関与しないが、それ②以降に関与する見込みの者が構成企業になることは可能でしょうか。	構成企業に必須の業種はありません。リーディング施設①への関与はなくても、リーディング施設②以降の関与が見込まれる場合は、構成企業となることは可能です。